

**PROCESO 2.020-208**

CESAR LONDOÑO <juricesar80@gmail.com>

Mié 17/11/2021 12:56 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Ginebra <j01pmginebra@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

**Juez Promiscuo Municipal**

Ginebra Valle del Cauca

Ref: Proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía

D/te: Sonia Fabiola Aragón Medina

D/do: Luis Alfonso Pretelt Vega y otros

Radicado: 2020-00208-00

Asunto: Contestación de la demanda

**CESAR HERNAN LONDOÑO ROJAS**, abogado en ejercicio, obrando como apoderado de los señores **LUIS ALFONSO PRETELT VEGA, FABIOLA RAMIREZ LOAIZA y GLORIA CECILIA HUERTAS MAYO**, demandados en el proceso de la referencia, me permito contestar la demanda instaurada por la señora Sonia Fabiola Aragón Medina

Atentamente

CESAR HERNAN LONDOÑO ROJAS

Apoderado

[juricesar80@gmail.com](mailto:juricesar80@gmail.com)

Señor

**Juez Promiscuo Municipal**

Ginebra Valle del Cauca

Ref: Proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía

D/te: Sonia Fabiola Aragón Medina

D/do: Luis Alfonso Pretelt Vega y otros

Radicado: 2020-00208-00

Asunto: Contestación de la demanda

**CESAR HERNAN LONDOÑO ROJAS**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Armenia Quindío, abogado en ejercicio, identificado con C. C. 7.533.330 de Armenia y T. P. No 87.566 del C.S.J. obrando como apoderado de los señores **LUIS ALFONSO PRETELT VEGA, FABIOLA RAMIREZ LOAIZA y GLORIA CECILIA HUERTAS MAYO**, mayores de edad, los dos primeros domiciliados y residenciados en la ciudad de Armenia Quindío, la última en Ginebra Valle del Cauca, identificados con C. C. Nos. 6.157.354, 25.163.221 y 63.250.484, respectivamente, demandados en el proceso de la referencia, al señor Juez con el debido respeto, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda instaurada por la señora Sonia Fabiola Aragón Medina, en los siguientes términos:

#### **EN CUANTO A LOS HECHOS**

**AL PRIMERO:** No me consta que se pruebe

**AL SEGUNDO:** Es cierto

**AL TERCERO:** Es cierto

**AL TERCERO:** La demandante repitió este numeral, por ende se asume que hace alusión al incumplimiento de las cláusulas, sobre este hecho, es cierto parcialmente, conforme se explicará en el momento procesal pertinente.

**AL CUARTO:** No es cierto incluyendo los literales a, b y c, conforme se demostrará en momento procesal pertinente.

**AL QUINTO:** No me consta, que se pruebe y constituye un concepto de la demandante

**AL SEXTO:** No me consta que se pruebe

**AL SEPTIMO:** No es cierto que se pruebe y constituye una apreciación de la parte demandante.

**AL OCTAVO:** Es cierto parcialmente, conforme se explicara en el momento procesal pertinente.

## **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todas y cada una de ellas, por las razones que se expondrán en el capítulo de las excepciones de fondo.

### **EXCEPCIONES DE FONDO**

#### **PRIMERA. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION COBRADA:**

Indica la demanda el segundo numeral tercero (repetido) del capítulo de los hechos, que los demandados incumplieron las cláusulas pactadas en el contrato de arrendamiento, desocupándolo el día 30 de abril de 2.020, sin cancelar las obligaciones pendientes, por concepto de canones de arrendamiento y servicios públicos domiciliarios durante la permanencia en el inmueble.

Aunado a lo anterior, en el numeral cuarto del mismo capítulo de los hechos, señala que mis mandantes adeudan los canones de arrendamiento desde el primero de febrero de 2.020, hasta el 30 de abril del mismo año por valor de \$ 2.250.000 por concepto de arrendamiento y la suma de \$ 1.001.010 por concepto del servicio de energía y \$ 179.640 por acueducto.

Al respecto manifiesto que es cierto parcialmente por las siguientes razones:

Es cierto que los demandados entregaron el local el 30 de abril de 2.020, pero no es cierto respecto al no pago de los canones de arrendamiento, por lo siguiente:

- a) **Respecto a los canones de arrendamiento:** Debe tenerse en cuenta señor Juez, que los pagos por concepto de arrendamiento se efectuaron de manera anticipada.

Conforme se pactó en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento aludido, mis mandantes se obligaron a cancelar el valor de los canones de arrendamiento, en la cuenta personal de ahorros No. 34607728-2 del banco de Bogotá, cuya titular es la señora Sonia Fabiola Aragón Medina, dineros que fueron consignados por mis mandantes en dicha cuenta de manera mensual e ininterrumpida, para cancelar los canones de arrendamiento, incluyendo el último mes (1º de abril al 30 de 2.020), fecha en la cual acordaron con la arrendadora de manera verbal la entrega del local; pero debido a que el gobierno nacional decretó la pandemia y el estado de emergencia sanitaria, los demandados **LUIS ALFONSO PRETELT y VEGA FABIOLA RAMIREZ LOAIZA**, se trasladaron definitivamente para la ciudad de Armenia Quindío, pero en el proceso del traslado de todos sus inmuebles enseres e inmobiliario comercial, perdieron y se averiaron algunos documentos e inmuebles, entre ellos los recibos de pago de los

---

canones de arrendamiento y los recibos de los servicios públicos por concepto de energía y acueducto, razón por la cual se le solicita al señor Juez desde ahora decretar como prueba, oficiar al banco de Bogotá con el fin de que envíe con destino a este proceso los extractos bancarios de la citada señora desde el primero de febrero de 2.020 y hasta el 30 de abril de la misma anualidad.

**b) Respecto a los servicios públicos:** Mis mandantes cancelaron los servicios públicos por concepto de energía y acueducto que fueron entregados en el local y solo se quedaron adeudando los relativos periodo comprendido entre el cuatro (4) de abril y el cinco (5) de mayo de 2.020, en lo relacionado con acueducto; en lo relacionado con la energía el periodo comprendido entre el 17 de abril y el 18 de mayo de 2.020, por lo cual se le solicita al señor Juez desde ahora decretar como prueba, oficiar y a las compañías prestadoras de los servicios públicos de energía y acueducto del local para que certifiquen el comportamiento de pago del local arrendado, durante el periodo mencionado.

Ahora bien, ante el estado de zozobra que generó el brote del virus Covid 19, ligado a las medidas sanitarias adoptadas por el gobierno nacional, la declaratoria de emergencia sanitaria, económica y social y las medidas decretadas por el gobierno nacional, que constituyó un caso de fuerza mayor o caso fortuito y ante la escasez de los clientes del restaurante que funcionaba en el local arrendado por la demandante de este proceso y no teniendo suficientes recursos mis mandantes expusieron esta situación a la arrendadora quien aceptó verbalmente la entrega del local, quedando pendiente el pago de los servicios públicos de energía y acueducto, es decir, los que se causaran al mes siguiente a la entrega del local, quedando la arrendadora en la obligación de pagar con el producto del depósito efectuado por mis mandantes, es decir, con la suma de **SESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE. (\$ 650.000)**, que tenía en su poder y estipulado en la cláusula novena del contrato referenciado, los servicios pendientes.

La arrendadora recibió a satisfacción el inmueble, **pero incumplió el acuerdo, porque** no canceló el valor de los servicios con el dinero del depósito, **ni restituyó el dinero**, tampoco les indicó a los arrendatarios el valor que estaban cobrando las empresas prestadoras de los servicios, para que estos procedieran a efectuar las reclamaciones respectivas toda vez que al observar los recibos en ellos se facturaron unos cobros exagerados a los que habitualmente cobraban, para que dado el caso mis mandantes cancelaran la diferencia o saldo restante.

**SEGUNDA. MALA FE DE LA ARRENDADORA:** Ello se evidencia por la actitud asumida, en primer lugar por haber guardado silencio en la demanda respecto a los dineros dejados en su poder a título de depósito; segundo, por no haberlos restituido a los arrendatarios al terminar el contrato; tercero por no haber efectuado el pago con el depósito que tenía de los servicios públicos a las empresas prestadoras y en el evento

---

de no haber alcanzado a cubrir dichos pagos, informar a mis mandantes para tuvieran la oportunidad de efectuar los reclamos respectivos o pagar el valor restante.

### **TERCERA. IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE LA CLAUSULA PENAL**

Como es bien sabido la proliferación del mortal virus Covid 19, generó no solo Colombia sino el mundo entero graves consecuencias de tipo económico, social, familiar, de salud y muchas personas perdieron la vida, las clínicas y hospitales del mundo se vieron impotentes para atender la gran cantidad de pacientes afectados por este virus.

La ciencia no se encontraba preparada para contrarrestar esta espantosa enfermedad, lo que generó que fallecieran millones de personas en el mundo y Colombia no fue la excepción.

Las primeras recomendaciones de las autoridades mundiales fue el aislamiento y el distanciamiento y evitar las reuniones y congregaciones, razón por la cual las autoridades mundiales debieron sobre la marcha fortalecer la virtualidad para que la humanidad pudiera realizar sus gestiones y transacciones entre la comunidad, entre estas y el estado en sus diferentes niveles y entre las instituciones entre sí a través del internet.

Para nadie es un secreto que el noventa y cinco (95%) por ciento de los establecimientos de comercio en Colombia cerraron sus puertas y el resto del porcentaje implementaron el servicio a través del sistema de domicilio.

Nuestra república de Colombia no fue ajena a ese estado de zozobra, las diferentes instituciones del estado como la rama judicial, el congreso de la república, las asambleas departamentales, los concejos municipales, las gobernaciones y alcaldías, la contraloría general de la república, las territoriales, la Dian entre otras instituciones, la banca, los establecimientos de comercio, el comercio en general, cerraron sus puertas e implementaron el trabajo en casa de manera virtual, incluyendo el servicio de salud, a excepción de las emergencias; colapsó el transporte terrestre (taxis, buses urbanos, de transporte interdepartamental, intermunicipal e internacional), marítimo ferroviario y aéreo, se vieron gravemente afectados y mis mandantes y demandados en este proceso no fueron la excepción, no estaban preparados para implementar la modalidad de servicio por Domicio el servicio de restaurante que funcionó en el local arrendado y finalmente quebraron económicamente.

Antes de la entrada en vigencia de las medidas adoptadas por el gobierno nacional y para el caso particular de mis mandantes, la clientela del restaurante rebajó considerablemente, porque gran parte de la población colombiana comenzó a

desplazarse a otras ciudades en busca de sus familias, otros atendieron la orden del gobierno nacional de aislamiento y ello generó que sus ingresos comenzaran a disminuir ostensiblemente, razón por la cual debieron realizar un análisis a la situación y a pesar de que el gobierno nacional expidiera el 22 de marzo de 2.020 el decreto nacional 457, mediante el cual decreto el aislamiento a partir del 25 de marzo y hasta el 13 de abril de 2.020, mis mandantes aunaron esfuerzos para no cerrar el local arrendado donde funcionaba el restaurante de su propiedad y continuaron funcionando, pero lamentablemente el asunto se tornó insostenible porque no contaban con los recursos suficientes para sufragar los salarios y prestaciones sociales de sus empleados, el pago de los servicios públicos del local, ni para la adquisición de la materia prima, razón por la cual decidieron terminar con el negocio de restaurante y acordaron terminar los contratos de trabajo por mutuo acuerdo y verbalmente pactaron con la arrendadora la entrega del local sin ninguna penalidad el 30 de abril de 2.020.

### **MEDIDAS ADOPTADAS POR EL GOBIERNO NACIONAL**

El ministerio de la Protección social el 12 de marzo de 2.020 expidió la resolución No. 385, por medio de la cual declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus Covid 19 y adoptó unas medidas, se destaca de esta norma lo previsto en el artículo primero que **declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional a partir de 12 de marzo y hasta el 30 de mayo de 2.020.**

Posteriormente el gobierno nacional expidió el decreto 457 el 22 de marzo de 2.020, es decir antes de la entrega del local arrendado (el cual se efectuó el 30 de abril de la misma anualidad) ***“por el cual se impartieron instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del coronavirus Covid 19 y el mantenimiento del orden público”***

En este decreto se trae a colación lo previsto en su artículo primero:

Resolución 457 de 2.020 ***“Artículo primero: Ordenar el aislamiento preventivo y obligatorio de todas las personas habitantes de la república de Colombia, a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 25 de marzo de 2.020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril de 2.020, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del coronavirus Covid 19”*** (subrayado y resaltado del suscrito apoderado).

### **MEDIDAS RESPECTO A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

El gobierno nacional expidió el decreto 579 de 2.020, con fin de regular lo relacionado con los contratos de arrendamiento, de esta norma es procedente destacar lo siguiente:

El Decreto 579 de abril 15 de 2.020 por medio del cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, indicó que las partes en los contratos de arrendamiento deberán llegar a acuerdos directos sobre condiciones especiales para el pago de los cánones correspondiente al periodo comprendido entre la vigencia del decreto (15 de abril) y 30 de junio de 2.020, y prohibió incluir en dichos acuerdos intereses de mora, penalidades indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdo entre las partes, por aquel concepto, decreto aplicable en todas sus partes al asunto demandado, pues en consideración a esta norma las partes del contrato de arrendamiento verbalmente llegaron a un acuerdo y el local fue entregado el 30 de abril de 2.020, sin lugar a penalidades, intereses moratorios, ni indemnizaciones, lo cual está siendo desconocido por la demandante.

Por lo expuesto no es legal el cobro de la cláusula penal, ni los intereses moratorios primero por las razones expuestas, segundo porque la situación a que se vieron sometidos mis mandantes y el mundo en general constituye una situación de fuerza mayor o caso fortuito.

### **PRETENSIONES**

Con fundamento en lo expuesto, solicito al señor Juez conceder las siguientes pretensiones:

1. Ordenar a quien corresponda efectuar las operaciones matemáticas respectivas, para determinar si hay lugar al pago de una fracción de los servicios públicos del local arrendado y a cargo de mis mandantes, teniendo en cuenta la suma de dinero que tiene en su poder la demandante que fue entregada por mis poderdantes a título de depósito y en el evento en que resulte algún valor a pagar a cargo de los demandados, ellos se encuentran en condiciones efectuarlo en una cuenta o forma que su señoría señale.
2. Desestimar las pretensiones de la demanda y ordenar el archivo del proceso
3. Condenar en costas a parte demandante

### **PRUEBAS**

Solicito al señor Juez con el debido respeto tener como pruebas las que obran en el expediente y además solicito decretar las siguientes:

1. Oficiar al banco de Bogotá, para que envíen con destino a este proceso el extracto bancario de la cuenta personal de ahorros No. 34607728-2 de la señora Sonia Fabiola Aragón Medina, identificada con C. C. 20.543.494, con el fin de que cotejen las consignaciones que se efectuaron desde el primero del mes de enero

---

de 2.020 y hasta el 30 de abril de la misma anualidad y se determine cuantas consignaciones aparecen por valor de \$ 750.000 cada mes.

2. Oficiar a las empresas prestadoras de energía (Selsia) y acueducto (Acuavalle) para que certifiquen el comportamiento de los pagos efectuados durante el periodo comprendido entre el primero (1º) de febrero y el treinta (30) de abril de 2.020, con indicación de los saldos o periodos dejados de pagar del local arrendado ubicado en la carrera 3 No. 6-20 de la ciudad de Ginebra Valle del Cauca.

3. Decretar la recepción de testimonio de las siguientes personas:

a) Señora Elizabeth Garzón portadora de la C. C. 24.808.674, quien puede ser localizada en el celular 311 888.802.

b) Señora Luz Myriam Giraldo Hurtado portadora de la C. C. 29.814.697, quien depondrá sobre los hechos de la demanda, quien puede ser localizada en el celular 310 710 56 56.

c) Señor Geovanny Sepúlveda portador de la C. C. 1.030.061.077, quien puede ser localizado en el celular 311 744 88 35.

Quienes depondrán sobre los hechos de la demanda y a quienes informaré la fecha, hora y medio en la cual deberán rendir su testimonio.

### **ANEXOS**

Acompaño a este escrito vía virtual, el poder debidamente conferido y autenticado ante notario por mis mandantes, el cual acepto en todas sus partes.

### **DERECHO**

Artículos 422 y siguientes del Código General del Proceso

### **COMPETENCIA**

Es usted competente señor Juez, por estar conociendo del presente asunto.

### **NOTIFICACIONES**

Mis mandantes, **LUIS ALFONSO PRETELT VEGA y FABIOLA RAMIREZ LOAIZA**, podrán ser notificados en la urbanización Provitec Unidad 3 apartamento 2 Armenia Quindío, teléfono 314 649 68 94.

*Cesar Hernán Londoño Rojas*  
Celular 33006683729

*Abogado*  
*Armenia*

---

La señora **GLORIA CECILIA HUERTAS MAYO**, en la calle 12 No. 4N 26 de Ginebra Valle del Cauca, correo electrónico [gloriahuertas0519@gmail.com](mailto:gloriahuertas0519@gmail.com)

El suscrito apoderado en la calle 5 No. 20 00 de la ciudad de Armenia Quindío, celular 300 668 37 29, correo electrónico [juricesar80@gmail.com](mailto:juricesar80@gmail.com)

Atentamente

*Cesar Hernán Londoño Rojas*  
**CESAR HERNAN LONDOÑO ROJAS**  
Apoderado parte demandada

César Hernán Londoño Rojas  
Celular 33006683729

Abogado  
Armenia



Señor  
**Juez Promiscuo Municipal**  
Ginebra Valle del Cauca

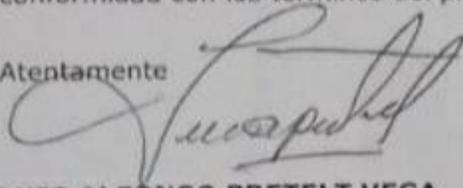
Ref: Proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía  
D/te: Sonia Fabiola Aragón Medina  
D/do: Fabiola Ramírez Loaiza y otros  
Radicado: 2020-00208-00  
Asunto: Poder

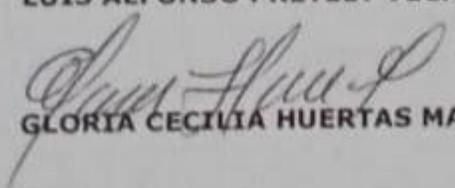
**LUIS ALFONSO PRETELT VEGA FABIOLA RAMIREZ LOAIZA y GLORIA CECILIA HUERTAS MAYO**, mayores de edad, domiciliados y residenciados en la ciudad de Armenia Quindío, identificados con C. C. Nos. 6.157.354, 25.163.221 y 63.250.484, respectivamente, obrando en nuestros propios nombres y representación, demandados en el proceso de la referencia, al señor Juez con el debido respeto, por medio del presente escrito manifestamos que conferimos poder especial amplio y suficiente al Doctor **CESAR HERNAN LONDOÑO ROJAS**, abogado en ejercicio, identificado con C. C. 7.533.330 de Armenia, T. P. No 87.566 del C.S.J. y correo electrónico [juricesar80@gmail.com](mailto:juricesar80@gmail.com), para que nos represente en el proceso que se adelanta en nuestra contra en ese despacho judicial.

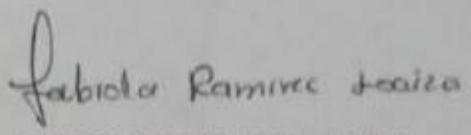
Nuestro apoderado queda facultado para contestar la demanda, solicitar la práctica de pruebas, recibir, transigir, desistir, conciliar, sustituir, reasumir, renunciar, interponer y sustentar recursos, firmar todos los documentos que deban suscribirse y para efectuar todas las actuaciones y diligencias que se requieran en aras de defender nuestros derechos e intereses conforme a las reglas del Código General del Proceso.

Sírvase reconocer personería suficiente para actuar a nuestro apoderado de conformidad con los términos del presente mandato.

Atentamente

  
**LUIS ALFONSO PRETELT VEGA**

  
**GLORIA CECILIA HUERTAS MAYO**

  
**FABIOLA RAMIREZ LOAIZA**

Acepto

**CESAR HERNAN LONDOÑO ROJAS**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARÍA ÚNICA DEL DEPARTAMENTO DE  
CUNDUBAMA VALLE

PRESENTACIÓN PÚBLICA Y AUTENTICACIÓN DE  
FIRMAS

Guibara Valle, a los **16 NOV 2021**

Compareció **Luis Alfonso Piñel Vega**  
Cédula de ciudadanía **6.157.354**  
Residente en **Buenaventura**

MI FIELLA...  
del sistema de...

*[Firma]*

**Guillermo Caicedo Rioja**  
NOTARIO ÚNICO  
CUNDUBAMA - VALLE

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARÍA ÚNICA DEL DEPARTAMENTO DE  
CUNDUBAMA VALLE

PRESENTACIÓN PÚBLICA Y AUTENTICACIÓN DE  
FIRMAS

Guibara Valle, a los **16 NOV 2021**

Compareció **Fabiola Ramirez Loaiza**  
Cédula de ciudadanía **25.163.221**  
Residente en **Santa Rosa de Cabal**

MI FIELLA...  
del sistema de...

*[Firma]*

**Guillermo Caicedo Rioja**  
NOTARIO ÚNICO  
CUNDUBAMA - VALLE

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARÍA ÚNICA DEL DEPARTAMENTO DE  
CUNDUBAMA VALLE

PRESENTACIÓN PÚBLICA Y AUTENTICACIÓN DE  
FIRMAS

Guibara Valle, a los **16 NOV 2021**

Compareció **Gloria Cecilia Hurtado Mayo**  
Cédula de ciudadanía **63.250.484**  
Residente en **Cimitarra**

MI FIELLA...  
del sistema de...

*[Firma]*

**Guillermo Caicedo Rioja**  
NOTARIO ÚNICO  
CUNDUBAMA - VALLE